

Konserniyhteisöjen osavuositarkastukset 06 / 2026

Talous- ja konsernijaosto 26.8.2026



1 YLEISTÄ	3
2 TYTÄRYHTIÖTAVOITTEET JA -RAPORTOINTI	4
3 JÄRVENPÄÄN MESTARIASUNNOT OY	5
4 MESTARITOIMINTA OY	9
5 KIIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN TERVEYSTALO	14
6 JÄRVENPÄÄN PYSÄKÖINTI OY.....	16
7 KIIINTEISTÖ OY AINOLAN PYSÄKÖINTI.....	19
8 KIIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN HARJOITUSHALLI.....	22
TAVOITTEET MUILLE KONSERNIYHTEISÖILLE	24



1 Yleistä

Konsernilla tarkoitetaan emoyhteisön sekä yhden tai useamman juridisesti itsenäisen yhteisön muodostamaa taloudellista kokonaisuutta, jossa emoyhteisöllä on yksin tai yhdessä muiden konserniin kuuluvien yhteisöjen kanssa määräysvalta. Konsernisuhteen aikaansaava määräys-valtasuhde voi perustua myös siihen, että tytäryhteisöllä on yksin tai yhdessä muiden tytäryhteisöjen kanssa määräysvalta toisessa yhteisössä. Käsitteet konserni, määräysvalta sekä tytär- ja osakkuusyritys on määritelty kirjanpitolaissa. Kuntalaissa määritelty kuntakonserni vastaa kirjanpitolain konsernia.

Järvenpään kaupunkikonserniin kuuluvat kaupunki ja ne osakeyhtiöt, säätiöt, yhdistykset ja muut yhteisöt, joissa kaupungilla yksin tai yhdessä tytäryhteisöjen kanssa on määräysvalta sekä kuntayhtymät ja muut yhteisöt, joissa kaupunki on osakkaana tai jäsenenä.

Konsernijohdon muodostavat ne viranomaiset, jotka esittelevät, päättävät ja toimeenpanevat konserniyhteisöä koskevia asioita valtuuston hyväksymän omistajastrategian ja talousarvion sekä johtosääntöjen mukaisesti.

Omistajapolitiikassa noudatetaan kaupunginvaltuuston 11.9.2023 § 46 hyväksymää konserniohjetta ja omistajapolitiikka. Kaupunginvaltuuston hyväksymä strategia ja kaupungin voimassa olevat henkilöstöohjeet sitovat konsernia soveltuvin osin.

Konserniyhteisöjen tavoiteasetanta on vuodesta 2020 alkaen kytketty kaupungin talousarviokäsittelyyn. Konserniin kuuluville, olennaisille tytäryhteisöille asetetaan talousarvion laadinnan yhteydessä strategisten päämäärien toteuttamista tukevat valtuustoon nähden sitovat tavoitteet.

Vuosille 2026–29 tavoitteet on asetettu viidelle tytäryhtiölle:

- Järvenpään Mestariasunnot Oy
- Mestaritoiminta Oy
- Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo
- Järvenpään Pysäköinti Oy (sis. Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1)
- Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinti

Kiinteistö Oy Järvenpään Harjoitushallille ei ole asetettu tavoitteita, mutta raportoi muuten.

Yllä esitetyissä tytäryhtiöissä raportointivastuu yhtiön toiminnasta ja siinä tapahtuvista muutoksista on yhtiöllä ja sen toimivalla johdolla.

Muiden yhteisöjen osalta seuranta on kevyempää ja tavoitteet on asetettu yhteisöryhmille yksittäisten yhteisöjen asemasta.

Kuntayhtymien ja muiden kaupungin osin omistamien yhteisöjen valvonta- ja ohjausvastuu on toiminnan sisällöstä vastaavalla palvelualueella. Yhteisöjen toiminnassa tapahtuvista poikkeamista ja muista yhteisöihin liittyvistä oleellisista, kaupungin toimintaan vaikuttavista tekijöistä raportoidaan osa-vuosiraportoinnin yhteydessä ao. sitovuustason raporttiin sisällytettävässä osiossa.

Yhteisöjen seurantavastuu on jaettu palvelualueittain/talousarvion sitovuustasoittain. Raportoinnista vastaa viime kädessä kyseisestä kokonaisuudesta valtuustolle vastaava virkamies. Taulukko raportointivastuista on esitetty asiakirjan viimeisessä luvussa.



2 Tytäryhtiötavoitteet ja -raportointi

Tytäryhtiöitä on pyydetty raportoimaan tilikauden 1.1. –30.6.2026 toteumat. Raportointia on pyydetty seuraavista aiheista:

- toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella,
- investoinnit,
- rakenne- ja rahoitusjärjestelyt,
- toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä.

Tämän lisäksi materiaali sisältää kaupunginvaltuustoon nähden sitovat tavoitteet vuosille 2026-29 ja tiedot yhtiön taloudesta.

Yhtiöitä on pyydetty esittämään tuloslaskelma ja tase, kuten se yhtiössä esitetään, minkä lisäksi on pyydetty laskemaan taloudelliset tunnusluvut, joiden pohjalta yhtiöiden tilaa voidaan arvioida ja seurata emon organisaatiossa.

Tunnuslukujen laskennassa on pyydetty käyttämään seuraavia kaavoja:

Oman pääoman tuotto, %	$\text{Nettotulos} / (\text{Oma pääoma keskimäärin tilikaudella}) * 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	$(\text{Nettotulos} + \text{rah.kulut} + \text{verot}) / (\text{sijoitettu pääoma keskimäärin tilikaudella}) * 100$
Liikevoitto, %	$\text{Liikevoitto} / \text{liikevaihto} * 100$
Omavaraisuusaste, %	$(\text{Oma pääoma} + \text{poistoero ja vapaaehtoiset varaukset}) / (\text{koko pääoma} - \text{saadut ennakot}) * 100$
Current ratio	$(\text{rahoitusomaisuus} + \text{vaihto-omaisuus} + \text{lyhytaikaiset saamiset}) / \text{lyhytaikaiset velat}$
Quick ratio	$(\text{rahoitusomaisuus} + \text{lyhytaikaiset saamiset}) / (\text{lyhytaikaiset velat} + \text{lyhytaikaiset ennakot})$



3 Järvenpään Mestariasunnot Oy

Omistuksen tarkoitus

Mestariasuntojen toiminnan avulla turvataan riittävä vuokra-asuntotarjonta kaupungissa ja tasapainotetaan asuntotuotantoa markkinoilla huolehtien mm. kohtuuhintaisesta sekä erityisryhmien asumisesta monipuolisesti ja kustannustehokkaasti. Järvenpään Mestariasunnot täydentää Järvenpään kaupungin tavoitteiden mukaisesti markkinoiden asuntotuotantoa ja -tarjontaa.

Yhtiön toiminta-ajatus

Toiminta-ajatus: Toimivia koteja elämän eri vaiheisiin, "sujuvaa asumista".

Toimintaperiaate: Hallinnoida, vuokrata, ylläpitää ja rakentaa asuntokantaa kaupungin omistajapolitiikan ja yhtiön hallituksen päätösten mukaisesti. Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalvelut sekä rakennustoiminta tuotetaan ensisijaisesti osakkuusyhtiö Mestaritoiminta Oy:n toimesta ja toissijaisesti ulkopuolisilta toimijoilta.

Mestariasunnot hallitsee ja ylläpitää Järvenpäässä vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettuja kerros- ja pientaloja, harjoittaa rakennuttamistoimintaa sekä kiinteistöjen ylläpitoa ja vuokrausta.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Toiminta on ollut suunnitelman mukaista, lukuun ottamatta arvioitua alhaisempaa käyttöastetta. Yhtiön tilikauden ennustetaan toteutuvan melko hyvin talousarvion mukaisesti. Käyttöasteen alittumisen taloudellisia vaikutuksia pyritään kompensoimaan säästöillä toisaalla. Järvenpäässä vuokra-asuntojen ylitarjonnasta (noin 700 vapaata vuokra-asuntoa) johtuneen vajaakäytön takia, toteutettiin Jampan alueella laajamittainen vuokrien alentaminen kaksioissa ja kolmioissa vuodelle 2026. Alkuvuoden osalta käyttöaste on parantunut Jampan alueella, mutta samanaikaisesti kasvanut Pajalan alueella.

Jampankatu 9- ja 11- sekä Maljakatu 22 perusparannukset, jotka rahoitetaan Varken myöntämällä korkotukilainoilla ovat edenneet suunnitellusti.

Vuokraustoiminnan markkinointikampanja käynnistettiin keväällä 2026.

Svenska Handelsbankenin pankkilainat uudelleen järjesteltiin Danskebankiin alkuvuodesta 2026.

Mestariasuntojen omistaman As Oy Tanhuaspin myynnin järjestelyt.

Aloitettiin uuden kiinteistöhallintajärjestelmän hankinnan valmistelu.

Loppuvuodesta 2025 Järvenpään kaupungille ja kaupungin omistaville yhtiöille toteutettiin kokonaisvaltainen riskienhallinnan tarkastus. Tarkastuksen lopputuloksena suositellut toimenpiteet toteutettiin kevään 2026 aikana.

Henkilöstön työtyytyväisyys ja asukastytytyväisyys on pysynyt hyvällä tasolla.

Kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuosille 2026 - 2029

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot	Toteuma	Raportointi	Strategia
2026	Yhtiön talous on tasapainossa ja toimintamme on hyvinvoinnin ja ympäristön näkökulmasta kestävä ja	Järvenpään Mestariasunnot Oy toimii ja määrittelee vuokrat omakustannusperiaatteella. Kaikki tulonlähteet tulevat vuokratuotoista ja käyttökorvauksista.	Etenee suunnitellusti lukuun ottamatta alhaista käyttöastetta	Yhtiön talousarvio on toteutunut pääosin suunnitellusti lukuun ottamatta arvioitua alempaa käyttöastetta. Jampan alueella toteutettiin	T1

	vaikuttavaa. Teemme vastuullisia päätöksiä ja investointeja tulevaisuuteen. Mestariasunnot huolehtii osaltaan MAL-sopimuksen mukaisesta kohtuuhintaisesta ara-vuokra-asuntotuotannosta.	Mittarikatu 6:n tyhjillään olevan rivitalotontin tulevaisuutta tutkitaan. Auertie 9:n kaavamuutos on vireillä ja kumppaneita haetaan. Tonttivarannon ja olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisen kautta uusia mestarihankkeita voidaan toteuttaa ainakin vuoteen 2029 saakka. Olemassa olevien asuinkiinteistöjen kiinteistökehitys tuo tulevaisuudessa mukanaan uutta asuntokantaa mm. lisäämällä tonttitehokkuutta. Kiinteistöjen kehittäminen voi tarkoittaa myös olemassa olevan asuntokannan purkamista uudisrakentamisen alta sekä joistakin kiinteistöistä luopumista. Käyttöasteeltaan alhaisten asuinalueiden vuokratason erityistarkastelu sekä asuntotyyppien kehittäminen markkinoita vastaavaksi. Vuonna 2026 ei aloiteta uusia uudishankkeita.		laajamittainen vuokrien alentaminen kaksioissa ja kolmioissa. As Oy Tanhuaspin myyntitoimet ovat edenneet. Vastuullisuustavoitteet ja investointipäätökset ovat toteutuneet suunnitelman mukaisesti. Auertie 9:n kaavamuutosta tullaan toteuttamaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Mittarikatu 6:n tyhjän tontin tulevaisuutta tutkitaan. Suurimmat PTS-hankkeet on rahoitettu korkotukilainoilla. Jatkossa PTS-hankkeet rahoitetaan pankkilainoilla.	
--	---	---	--	---	--

2026	Mestariasuntojen omistamien kohteiden energiatehokkuus paranee.	Kestävä kehitys ja elinkaariajattelu ovat kiinteistöjen arvon säilymisen ja talouden kannalta ohjaavana tekijänä. Uudis- ja perusparannushakkeissa kiinnitetään huomio energiatehokkuuteen sekä uusiutuvien energioiden hyödyntämiseen.	Etenee suunnitellusti	PTS-korjauksia tehdään suunnitelman mukaan. Näillä varmistetaan kiinteistökannan arvon säilyminen ja toimenpiteillä parannetaan energiatehokkuutta. Kiinteistöjen lämmitysratkaisut on toteutettu LeanHeat-tekoällyn ja Vantaan	T1
------	--	--	------------------------------	---	----



		Resurssiviisauden tiekartan toteutussuunnitelma ja -seuranta on työkaluna tavoitteiden saavuttamiseksi. Resurssiviisauden tiekarttaa kehitetään jatkuvasti.		Energian kanssa tehdyllä yhteistyöllä kaukolämpökohteissa. Uudiskohteissa on toteutettu maalämpö ja -viilennystekniikoilla.	
--	--	---	--	---	--

Tuloutustavoite 2026

Mestariasuntojen toiminta perustuu omakustannusperiaatteeseen, joka tarkoittaa, että vuokratuotoilla ja käyttökorvauksilla katetaan kaikki kiinteistönpidon kustannukset. Yhtiö ei tuota voittoa.

Investoinnit 2026

Jampankatu 9 ja 11, perusparannustyöt käynnistyivät maaliskuussa 2025 ja ne valmistuvat pihatöitä lukuun ottamatta keväällä 2026.

Maljakatu 22, perusparannustyöt käynnistyivät toukokuussa 2025 ja valmistuu kesällä 2026.

PTS-korjauksia toteutetaan suunnitelman mukaan.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026-29

Jampankatu 9 ja 11 sekä Maljakatu 22, rahoitetaan perusparannuskorkotukilainoilla.

PTS-hankkeiden rahoittaminen tulorahoituksella sekä pankkilainalla.

Svenska Handelsbankenin pankkilainat uudelleen järjesteltiin Danske bank:iin alkuvuodesta 2026.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Riski (ennallaan): Järvenpään vuokra-asuntojen ylitarjonta aiheuttaa asuntojen tyhjäkäyttöä. Vastatoimi: Vaikuttaminen yhteistyössä kaupungin kanssa kaupungin asuntopolitiikkaan.

Riski (ennallaan): Aasukaiden vuokranmaksukyvyyn heikkeneminen. Vastatoimi: Tehokas perintä sekä asukasneuvonta.

Riski (ennallaan): Investointien rahoittamisen haasteet sekä tiukentuneet lainaehdot.

Vastatoimi: Pankkisuhteiden ylläpitäminen, rahoituskilpailutukset ja -ratkaisut, yhtiön vakaan talouden ylläpitäminen ja onnistuneet rahoituskilpailutukset.

Riski (ennallaan): Varken tulevaisuus hankkeiden rahoittajana. Vastatoimi: Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutuminen ja perusparantaminen rahoituslaitoslainoilla.

Riski (ennallaan): Käyttöasteen lasku. Vastatoimi: Rakennetaan ja peruskorjataan asuntoja vain tarpeeseen, olemassa olevien asuntojen muuttaminen tehokkaammiksi, vaikuttaminen kaupungin vuokra-asuntotuotannon määrään, vuokranmääritys asuinalueen ja kohteen kysynnän mukaiseksi. Kiinteistökehitys, johon kuuluu myös kiinteistöistä luopuminen.

Riski (ennallaan): Vuokra-asunto keskittymien syntyminen. Vastatoimi: Yhteistyö kaupunkikehityksen kanssa sekä olemassa olevien keskittymien kehittäminen.

Riski (ennallaan): Kiinteistöomaisuuden arvon lasku. Vastatoimi: Ammattimainen ja osaava PT-suunnittelu ja toteuttaminen sekä laadukas ylläpitotoiminta.

Riski (ennallaan): Kiinteistöissä tapahtuvat vahingot. Vastatoimi: Ennalta ehkäisy ja kattava vakuutusturva.

Riski (ennallaan): Mestaritoiminta Oy:n tulevaisuus. Vastatoimi: Pyrkimys jatkamaan hyvää yhteistyötä Mestaritoiminta Oy:n kanssa ja nopea reagointi tarvittaessa muutostilanteisiin.



Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €			TOT 1-6	Enn		
	TP2025	TA 2026	2026	2026	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	19 113	20 873	9 572	19 144	-1 729	-8 %
Liiketoiminnan muut tuotot	286	364	59	119	-245	-67 %
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0	0	0	0 %
Materiaalit ja palvelut	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstökulut	-1 171	-1 195	-620	-1 240	-45	4 %
Poistot ja arvonalentumiset	-4 031	-5 191	-2 049	-4 098	1 093	-21 %
Liiketoiminnan muut kulut	-9 738	-9 204	-4 708	-9 415	-211	2 %
Liiketulos = Liikevoitto	4 459	5 647	2 255	4 510	-1 137	-20 %
Rahoitustuotot	38	93	16	31	-62	-66 %
Rahoituskulut	-3 763	-4 036	-1 918	-3 699	337	-8 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	734	1 704	353	842	-862	-51 %
Tilinpäätössiirrot	-734	-1 704	-353	-842	862	-51 %
Verot					0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0 %
Tilikauden tulos	0	0	0	0	0	-50 %

Tase , 1000 €			TOT 1-6	Enn		
	TP2025	TA 2026	2026	2026	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat	167 661	166 542	167 427	169 052	2 510	2 %
Aineettomat hyödykkeet	0	0	0	0	0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	165 546	164 427	165 312	166 937	2 510	2 %
Sijoitukset	2 115	2 115	2 115	2 115	0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	3 250	2 665	2 052	5 665	3 000	113 %
Vaihto-omaisuus		0	0	0	0	0 %
Saamiset	828	935	799	1 935	1 000	107 %
Rahoitusarvopaperit		0	0	0	0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	2 422	1 730	1 253	3 730	2 000	116 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	170 911	169 207	169 479	174 717	5 510	3 %

VASTATTAVAA	TP2025	TA 2026	TOT 1-6	Enn		
			2026	2026	Ero (€)	Ero-%
Oma pääoma	3 604	3 603	3 956	3 604	2	0 %
Osakepääoma	1 120	1 120	1 120	1 120	0	0 %
Arvonkorotusrahasto	0	0	0	0	0	0 %
Muut omat rahastot	2 146	2 145	2 146	2 146	1	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	338	338	338	339	1	0 %
Tilikauden voitto/tappio	0	0	353	0	0	0 %
Vähemmistöosuus	0	0	0	0	0	0 %
Pakolliset varaukset	11 837	9 553	11 837	11 837	2 284	24 %
Laskennallinen verovelka		0	0	0	0	0 %
Vieras pääoma	155 470	156 051	153 685	159 276	3 225	2 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	145 166	149 250	143 332	150 081	831	1 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	10 304	6 801	10 353	9 195	2 394	35 %
Lainan lyhennykset	7 455	5 191	7 454	7 587	2 396	46 %
Saadut ennakot ja vakuudet	328	349	337	350	1	0 %
Muut lyhytaikaiset velat	2 521	1 261	2 562	1 258	-3	0 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	170 911	169 207	169 478	174 717	5 511	3 %

Tunnusluvut.						
laskentakauden lopussa	TP2025	TA 2026	TOT 1-6 2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhti	0	0	0	0	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	15	13	15	15	2	15 %
Investoinnit, 1000 €	7 554	4 000	2 778	4 000	0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 745	-246	-5 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	147 631	149 250	137 704	150 081	831	1 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	68 638	69 500	68 453	66 564	-2 936	-4 %
Kaupungin antolainat, 1000 €	4 991	4 991	4 991	4 745	-246	-5 %
Leasingvastuut, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %						
Sijoitetun pääoman tuotto, %						
Liikevoitto, %						
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, % (Arava)	9,05 %	7,79 %	9,34 %	8,86 %	0	14 %
Maksuvalmius						
Current ratio	0,3	0,4	0,2	0,6	0	57 %
Quick ratio (Arava)	1,1	1,7	0,7	3,5	2	113 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1	0	0			0	0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 10	1648	1395	1104	2041	646	46 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Keskivuokra	15,52	15,51	15,51	15,51	0	0 %
Tuloutus Järvenpään kaupungille,	0	0	0	0	0	0 %

Kannattavuusmittarit eivät toimi voittoa tavoittelemattomassa vuokratoyhtiössä.

4 Mestaritoiminta Oy

Omistuksen tarkoitus

Mestaritoiminta on perustettu tuottamaan Järvenpään kaupungille kustannustehokkaita ja laadukkaita kiinteistöjen ylläpito- ja rakennuttamispalveluja ja Järvenpään Mestariasunnoille kiinteistöjen ylläpito- ja talotekniikkapalveluita sekä luotettavaa asukaspalvelua. Mestaritoiminta Oy toimii merkittävänä resurssina Järvenpään kaupungin varautumisen näkökulmasta.

Yhtiön toiminta-ajatus

Mestaritoimintalaisten kädenjälki näkyy kaupunkilaisille joka päivä: koulut, päiväkodit, kirjasto ja terveyskeskus sekä muut julkiset rakennukset pysyvät kunnossa sekä hyvin huollettuina.

Yli 2 000 kotia pysyy hyvässä kunnossa pitkälle tulevaisuuteen. Siistit kiinteistöt lisäävät kaupunkilaisten arjen sujuvuutta ja turvallisuutta.

Mestaritoiminnan strategia, jonka mukaan yhtiö kehittää valmiuksiaan markkinoiden muutokseen, yltää vuoteen 2028 asti. Yhtiötä on kehitetty ja muutettu aktiivisesti asiakkaiden toiveiden ja tarpeiden mukaan sekä lainsäädännön muutosten mukaisesti vuodesta 2024 alkaen.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Järvenpään kaupunki siirtyi kiinteistöpalveluiden hankinnassa allianssimallista tilaaja-tuottaja-malliseen palvelusopimukseen vuoden 2025 alusta alkaen. Muutoksen myötä Mestaritoiminnassa toteutettiin organisaatiomuutos ja yhtiön henkilöresursseja supistettiin yt-neuvottelujen kautta. Lisäksi

kaupungin rakennuttamishankkeiden alhainen taso aiheutti järjestelyjä vuoden 2025 loppupuolella. Mestariasuntojen kanssa tehtävä yhteistyö jatkui aiemman laajuisena.

Vuoden 2025 lopussa myös Mestaritoiminnan johtoryhmässä tapahtui merkittäviä muutoksia. Kiinteistöjohtamisen palveluista vastaava Hanna Pölkki ja toimitusjohtaja Jani Kervinen jättivät tehtävänsä vuoden 2025 loppupuolella. Lisäksi talousjohtaja Tomi Harju ilmoitti eroavansa Mestaritoiminnan palveluksesta. Vuoden 2026 alusta toimitusjohtajana aloitti Harri Väänänen, joka otti vastuulleen kaikki aiemmin 3-henkisen johtoryhmän sekä irtisanoutuneen rakennuttajajohtajan tehtävät.

Kaupunki käynnisti prosessin tilaomistuksen toiminnan sujuvoittamiseksi ja teki päätöksen rakennuttamispalvelun ja kiinteistöjohtamisen siirtämisestä Mestaritoiminnalta kaupungin omaan organisaatioonsa. Mestaritoiminta osallistui muutoksen toteutuksen suunnitteluun ja valmistui liikkeenluovutukseen monin toimenpitein.

Mestaritoiminta kiirehti myös kaupunkia edistämään palvelusopimuksen jatkoa, koska yrityksen toiminnan pitkäjänteinen kehittäminen ei ollut mahdollista vuoden 2026 loppuun päättyvän sopimuksen perusteella. Kesäkuun lopussa neuvottelut palvelusopimuksen sisällöstä oli käyty, mutta jatkuivat kustannusten osalta.

Yhtiö muutti Koy Mannilantien liikeyhtiömuodon, jottei kiinteistöistä saatavia vuokratuottoja laskettaisi in-house -asemaan vaikuttavaan ulosmyyntiin. EU:n tuomioistuimen ratkaisu kuitenkin linjasi, että tytäryhtiöiden liikevaihto lasketaan kokonaisuudessaan ulosmyyntiin, joten yhtiömuutokselle ei ole toivottua vaikutusta ulosmyynnin mahdollisuuksiin.

Mestaritoiminnalla on käynnissä alustava keskustelu yhden päiväkodin myymisestä sen nykyiselle käyttäjälle.

Kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuosille 2026 – 2029

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2026	Toteuma	Raportointi	Strategia
2026	Prosessien kehittäminen	Vuonna 2025 kehitetyt keinot saadaan täysimääräisenä käyttöön vuonna 2026	toteutuu osittain	Huoltopalveluiden prosesseja on kehitetty nykyisen palvelusopimuksen toimintamallin mukaisiksi.	P1
2026	Palvelujen markkinasuuntautunut hinnoittelu toteutuu	Hyödynnämme mitoitustyökalua palveluiden mitoituksessa. Mitoitustyökalu huomioi jokaisen kohteen sille ominaisin perustein.	etenee suunnitellusti	Kohteiden huoltotöiden henkilöstötarve vastaa KIMI-mitoitusta.	T1

2026	Palvelujen laatutaso vastaa palvelusopimusta	Vuoden 2026 osalta Mestaritoiminta pääsee toteuttamaan vuonna 2025 kehitettyjä keinoja ja malleja koko vuoden ajan.	etenee suunnitellusti	GM:n kohdekohtaiset huolto-ohjelmat on päivitetty ja ajoitettu huoltokirjoihin.	P1
2026	Palvelusopimuksen mukaiset palvelut tuotetaan riittävän laadukkaina kaupungin käytettävissä olevan budjetin puitteissa	Palvelutuotannon tehostaminen ja tekemisen painottaminen oleellisimpiin tilaajan tarpeita vastaavaan ja lisäarvoa tuottavaan toimintaan.	etenee suunnitellusti	GM:n huoltotilausjärjestelmän käyttöä laajennuttu ja raportointia kehitetty. Kuukausittaisissa seurantakokouksissa käydään tilaajan kanssa palveluiden tilanne ja mahdolliset poikkeamat.	P1

Muut tavoitteet

Kaupunginhallitus on 11.5.2026 § 138 käsitellyt Mestaritoiminta Oy:n yhtiökokouskutsua. Yhtiökokouksen pöytäkirjaan on tämän johdosta kirjattu omistajan tahdonilmaisu seuraavasti: ”Kaupunki edellyttää, että yhtiön hallitus varmistaa, että ulosmyynti pysyy jatkossa raja-arvojen puitteissa ja yhtiön sidosyksikköasema säilyy myös jatkossa.”

Kaupunginhallitus on 13.4.2026 § 110 päättänyt muun ohella, että kiinteistöjohtaminen ja rakennuttaminen siirretään liikkeen luovutuksella kaupunkiorganisaatioon. Lisäksi kaupunginhallitus on antanut Mestaritoiminta Oy:lle ja Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle omistajaohjeen ryhtyä omalta osaltaan valmistelevaan ja edistämään liikkeen luovutuksen toteuttamista ja siihen liittyviä järjestelyjä kaupunginhallituksen tekemän linjauksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus on 25.5.2026 § 152 hyväksynyt neuvottelutuloksen mukaisesti kiinteistöjohtamisen ja rakennuttamisen kokonaisuuden siirtämisen Mestaritoiminta Oy:ltä kaupungin omaksi toiminnaksi 1.1.2027 lukien.

Tuloutustavoite 2026

KH antoi 13.10.2025 § 308 Järvenpään Mestaritoiminta Oy:lle omistajaohjeen kohtuullistaa voittotavoitettaan enintään prosenttiin liikevaihdosta ja toteuttaa tämä kohtuullistamalla omistaja-asiakkaiden hinnoittelua.

Vuoden 2026 liikevaihdon oletetaan olevan noin 9,4 miljoonaa euroa, mutta liikevaihto tulee laskemaan merkittävästi vuoden 2026 lopussa toteutettavan liikkeenluovutuksen vuoksi. Vuoden 2026 ensimmäisen puolivuotiskauden tulos oli 144 000 euroa positiivinen kiinteistöistä tulevien tuottojen ansiosta. Varsinaisen liiketoiminnan eli kaupungille ja Järvenpään Mestariasunnoille tarjottavien palveluiden osalta tulos oli 115 000 euroa tappiolla 30.6.2026.

Investoinnit 2026

Mestaritoiminta Oy ei ole tehnyt investointeja kuluvalle vuodelle.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026

Mestaritoiminta siirsi vanhoja luottojaan Handelsbankenista OP:hen Handelsbankenin poistuttua Suomen markkinoilta.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Mestaritoiminnan haasteet ja riskit kiteytyvät muuttuvaan sääntelyyn, in-house -aseman säilyttämiseen, palvelusopimuksen määräaikaaisuuteen, rakentamisen alhaiseen tasoon ja kaupungin päättämiin muutoksiin tilaomistuksen organisoinnissa sekä henkilöstön jaksamiseen.

EU:n tuomioistuimien antoi tammikuussa ratkaisun, jolla se rajoittaa entisestään in-house -asemassa olevien yhtiöiden ulosmyyntiä. Valtaosa ulosmyynnistä tulee Mannilantien kiinteistöosakeyhtiön vuokratuloista, joihin yhtiö ei pysty järkevällä tavalla vaikuttamaan. Lisäksi sosiaali- ja terveysasemana toimiva Justin kiinteistölle myytävät palvelut tullaan vuoden 2026 loppupuolella laskemaan myös ulosmyynniksi, kun ne tähän saakka on sisällytetty kaupungin ostamiin palveluihin. Yhtiö joutuukin luopumaan osasta palvelusopimuksistaan ja etsimään erilaisia ratkaisuja, jotta in-house -asema säilyy muuttuneessa sääntely-ympäristössä.

Vuoden 2026 lopussa päättyvä määräaikainen sopimus aiheuttaa Mestaritoiminnalle erityisen suuren riskin toiminnan kehittämisen ja jatkuvuuden kannalta. Mestaritoiminta on ehdottanut sopimusta, jonka hinnoittelu perustuu puhtaasti palveluista aiheutuviin kustannuksiin. Kaupungin näkemys oikeasta hintatasosta on kuitenkin merkittävästi alhaisempi. Mestaritoiminta katsoo, ettei se voi tehdä sopimusta, joka jo lähtökohtaisesti tarkoittaisi toiminnan kannattamattomuutta.

Tilauksen epävarmuus aiheuttaa yhtiölle haasteita varsinkin rakennuttamisen palveluiden osalta mutta myös ylläpidossa. Nyt sovittu liikkeenluovutus on aiheuttanut Mestaritoiminnalle merkittävää lisätyötä ja saattaa aiheuttaa epäjatkuvuuskohdan kaupungin tilaomistuksen ja Mestaritoiminnan yhteistyöhön.

Mestaritoiminnan henkilöstö on erittäin kuormittunutta johtuen jo vuosikautia jatkuneista haasteista yhteistyössä kaupungin kanssa ja julkisuudessa yhtiön toimintaa kohtaan esitetystä kritiikistä.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	9 985	11 620	4 476	7 807	-3 813	-33 %
Liiketoiminnan muut tuotot	1 723	1 737	855	1 581	-156	-9 %
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0		0	0 %
Materiaalit ja palvelut	-6 164	-7 229	-2 921	-4 918	2 311	-32 %
Henkilöstökulut	-3 129	-3 479	-1 327	-2 527	952	-27 %
Poistot ja arvonalentumiset	-491	-431	-221	-443	-12	3 %
Liiketoiminnan muut kulut	-1 515	-1 656	-631	-1 291	365	-22 %
Liiketulos = Liikevoitto	409	562	231	209	-353	-63 %
Rahoitustuotot					0	0 %
Rahoituskulut	-278	-234	-87	-174	60	-26 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	131	328	144	35	-293	-89 %
Tilinpäätössiirrot					0	0 %
Verot	-26	-66	-20	-6	60	-91 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0 %
Tilikauden tulos	105	262	124	29	-233	-89 %

Tase, 1000 €	TP2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat	12 439	11 942	12 224	12 009	67	1 %
Aineettomat hyödykkeet	121	101	97	73	-28	-28 %
Aineelliset hyödykkeet	10 016	9 539	9 825	9 634	95	1 %
Sijoitukset	2 302	2 302	2 302	2 302	0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	2 540	2 219	2 859	2 365	146	7 %
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0	0 %
Saamiset	1 347	1 000	1 412	1 146	146	15 %
Rahoitusarvopaperit	0	0	0	0	0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	1 193	1 219	1 447	1 219	0	0 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	14 979	14 161	15 083	14 374	213	2 %
VASTATTAVAA						
Oma pääoma	4 205	4 607	4 338	4 130	-477	-10 %
Osakepääoma	2	2	2	2	0	0 %
Arvonkorotusraho		0	0	0	0	0 %
Muut omat rahastot	1 157	1 157	1 157	1 157	0	0 %
Ed. tilikauden voitto/tappio	2 942	3 186	2 942	2 942	-244	-8 %
Tilikauden voitto/tappio	104	262	237	29	-233	-89 %
Vähemmistöosuus		0	0	0	0	0 %
Pakolliset varaukset		0	0	0	0	0 %
Laskennallinen verovelka		0	0	0	0	0 %
Vieras pääoma	10 774	9 554	10 744	10 244	690	7 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	8 624	8 026	8 363	8 113	87	1 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 150	1 528	2 381	2 131	603	39 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	14 979	14 161	15 082	14 374	213	2 %
Tunnusluvut						
laskentakauden lopussa	TP2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	57	57	57	57	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	43	43	43	43	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	54	55	53	47	-8	-15 %
Investoinnit, 1000 €					0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €					0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	8 623	8 613	9 015	8 670	57	1 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	8 483	7 939	8 292	7 675	-264	-3 %
Kaupungin antolainat, 1000 €					0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €	85	37			-37	0 %
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %	2,50 %	7,87 %	2,86 %	0,70 %	-7,17 %	-91 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,19 %	1,79 %	1,82 %	1,71 %	-0,08 %	-5 %
Liikevoitto, %	4,10 %	2,23 %	5,16 %	2,68 %	0,45 %	20 %
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, %	28,07 %	27,94 %	28,76 %	28,73 %	0,79 %	3 %
Maksuvalmius						
Current ratio	1,2	1,7	1,2	1,1	-0,6	-35 %
Quick ratio	1,2	1,7	1,2	1,1	-0,6	-35 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	9201	7068	1 961		-7 068	0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	102	20			-20	0 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €		0	0	0	0	0

5 Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo

Omistuksen tarkoitus

Yhtiön omistus ei sotevastuiden siirryttyä hyvinvointialueille vastaa enää kaupungin omistajapoliittisia linjauksia, joten omistuksesta on tarkoituksenmukaista luopua.

Niin kauan kuin yhtiön markkinavuokraustoiminta jatkuu kaupungin omistuksessa, kaupungin tavoitteena on maksimoida omistuksesta saatava taloudellinen hyöty vuokralaisten toimitilarpeet ja kiinteistön arvon ylläpitäminen huomioiden.

Yhtiön toiminta-ajatus

Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalo on 100 % Järvenpään kaupungin omistama keskinäinen kiinteistö osakeyhtiö. Yhtiö omistamassa kiinteistössä tuotetaan sosiaali- ja terveyspalveluita Keski-Uudenmaan hyvinvointialueella.

Kiinteistö palvelee käyttäjiään energiatehokkaasti luomalla turvallisen ympäristön siellä asioiville ja työskenteleville henkilöille.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Kaupunki neuvotteli vuoden 2025 aikana Keusoten hyvinvointialueen kanssa Terveystalon kiinteistön myynnistä. Valtiovarainministeriö ei myöntänyt hyvinvointialueelle rahoitusta kiinteistön hankintaan, joten kauppa peruuntui, eikä vuodelle suunnitellut myyntijärjestelyt ja yhtiön alasajo näin ollen etene.

Yhtiössä on käynnistetty toissijaisen vaihtoehdon valmistelu eli Terveystalon yhtiömuodon muuttaminen niin, että yhtiö voi vuokrata tilat suoraan käyttäjille kaupungin asemesta. Vuokraustoiminnan tulee yhtiössä olla sellaista, että se perustuu markkinahinnoitteluun ja yhtiö pyrkii tuottamaan voittoa omistajilleen, eikä kaupungin tarvitse rahoittaa yhtiön toimintaa.

Yhtiövalmistelun ohessa kaupungin edustajat ovat käyneet neuvottelua yhtiölle siirtyvistä vuokrasopimuksista Keusoten kanssa. Näillä näkymin toinen hyvinvointialueen vuokraama kohde Uudenmaantie 1:ssä myydään Keusotelle, eikä synny tarvetta järjestellä sen vuokraustoimintaa osaksi Terveystalon toimintaa.

Yhtiön talouslaskelmat on esitetty nykyisellä toimintatavalla, ja tiedot tarkentuvat syksyn aikana päätöksenteon mukaisesti.

Kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuosille 2026 - 2029

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2026	Toteuma	Raportointi	Strategia
2026	Omistajan tavoitteen ja neuvottelutuloksen mukaisten omistus- ja yhtiöjärjestelyjen toimeenpano.	Myynnin ja yhtiön rakenne- ja omistusjärjestelyjen edellyttämien selvitysten ja päätösten ennakoiva valmistelu ja toteutus kaupungin ja kaupunkikonsernin etua tavoitellen (mm. verosuunnittelu). Vuokraustoimintavaihtoehtossa siirtyminen uuteen vuokrasopimusmalliin, jossa kaluston, siivouksen	viivästynyt	Myynti ei toteudu vuoden 2026 aikana. Yhtiö on käynnistänyt yhtiömuodon ja siihen liittyen rahoitusjärjestelyjen valmistelut. Omistaja on neuvottelemassa vuokrasopimusten	P1

		sekä laitteiden vastuut on jaettu paremmin.		uudistuksesta vuokralaisten kanssa.	
--	--	---	--	-------------------------------------	--

Tuloutustavoite 2026

Koska kohdetta ei myydä 2026, yhtiö ei ole tulouttamassa varoja kaupungille.

Investoinnit 2026

Vuosien 2026–2029 välillä yhtiön on varauduttava laajoihin PTS korjauksiin. Tähän kuitenkin vaikuttaa mahdolliset järjestelyt.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026

Koska myynti ei toteudu 2026, yhtiön yhtiöjärjestys muutetaan keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä normaaliksi, mikä mahdollista tilojen markkinaehtoisien vuokraustoiminnan. Yhtiön neuvottelee uusiksi koko lainarahoituksensa ja myös kaupungin takaus tulee uudistaa.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Yhtiön toiminnan keskeiset riskit ja epävarmuustekijät liittyvät kiinteistön käyttöasteen säilymiseen, vuokralaisten toiminnallisiin muutoksiin sekä kiinteistön elinkaaren aikaisten korjaus- ja investointitarpeiden hallintaan. Lisäksi toimintaympäristön muutokset, erityisesti sosiaali- ja terveyspalveluiden palveluverkon kehitys, voivat vaikuttaa yhtiön pitkän aikavälin taloudellisiin edellytyksiin. Yhtiön toimintaan liittyy myös rahoitus- ja korkoriskejä sekä epävarmuutta kustannustason kehityksestä, mikä voi heijastua yhtiön taloudelliseen tulokseen ja kassavirtaan.

Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	1 977	2 555	1 277	2 555	0	0 %
Liiketoiminnan muut tuotot	6				0	0 %
Valmistus omaan käyttöön					0	0 %
Materiaalit ja palvelut					0	0 %
Henkilöstökulut	-16	-4	-6	-14	-10	249 %
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0	0	0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-2 436	-2 666	-1 346	-2 666	0	0 %
Liiketulos	-469	-115	-75	-125	-10	9 %
Rahoitustuotot	0	3 218	1 244	1 121	-2 096	-65 %
Rahoituskulut	-1 187	-3 102	-409	-996	2 106	-68 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	-1 656	0	760	0	0	0 %
Tilinpäätössiirrot		0			0	0 %
Verot	0				0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0 %
Tilikauden tulos	-1 656	0	760	0	0	0 %

Tase , 1000 €	TP2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat	50 966	50 966	50 966	50 966	0	0 %
Aineettomat hyödykkeet					0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	50 966	50 966	50 966	50 966	0	0 %
Sijoitukset					0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	1 908	1 357	1 856	1 251	-106	-8 %
Vaihto-omaisuus					0	0 %
Saamiset	1 194	416	416	416	0	0 %
Rahoitusarvopaperit					0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	714	941	1 440	835	-106	-11 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	52 874	52 323	52 822	52 217	-106	0 %

VASTATTAVAA	TP2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
Oma pääoma	10 657	12 130	11 417	12 024	-106	-1 %
Osakepääoma	3	3	3	3	0	0 %
Arvonkorotusraho					0	0 %
Muut omat rahastot	12 310	13 783	12 310	13 677	-106	-1 %
Ed. tilikauden voitto/tappio	1	-1 655	-1 655	-1 655	0	0 %
Tilikauden voitto/tappio	-1 656	0	760	0	0	0 %
Vähemmistöosuus					0	0 %
Pakolliset varaukset					0	0 %
Laskennallinen verovelka					0	0 %
Vieras pääoma	42 217	40 193	41 405	40 193	0	0 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	35 932	34 322	35 321	34 322	0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	6 284	5 871	6 084	5 871	0	0 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	52 874	52 323	52 822	52 217	-106	0 %

Tunnusluvut,	TP2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
laskentakauden lopussa						
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100,0	100	100	0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin					0	0 %
Investoinnit, 1000 €					0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	4 125		4 125	4 125	4 125	#JAKO/0!
Ulkoiset lainat, 1000 €	37 886	34 322	36 932	35 932	1 611	5 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	37 886	34 322	36 932	35 932	1 611	5 %
Kaupungin antolainat, 1000 €					0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €					0	0 %
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %	-14,42 %	0,00 %	6,88 %	0,00 %	0,00 %	0 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-1,01 %	6,68 %	2,50 %	2,15 %	-4,53 %	-68 %
Liikevoitto, %	-23,75 %	-4,51 %	-5,88 %	-4,90 %	-0,39 %	9 %
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, %	20,16 %	23,18 %	21,61 %	23,03 %	-0,16 %	-1 %
Maksuvalmius						
Current ratio	0,3	0,2	0,3	0,2	0,0	-8 %
Quick ratio	0,3	0,2	0,3	0,2	0,0	-8 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	2 488	3206	1 603	3 206	0	0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	-175	-185	-175	-175	10	-5 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0

6 Järvenpään Pysäköinti Oy

(sisältäen Kiinteistö Oy Terveyskeskuskampuksen Pysäköinti 1:n)

Omistuksen tarkoitus

Yhtiön omistus ei sotevastuiden siirryttyä hyvinvointialueille vastaa enää kaupungin omistajapoliittisia linjauksia, joten omistuksesta on tarkoituksenmukaista luopua.

Niin kauan kuin yhtiön toiminta jatkuu kaupungin omistuksessa, kaupungin tavoitteena on maksimoida omistuksesta saatava taloudellinen hyöty vuokralaisten tarpeet ja kiinteistön arvon ylläpitäminen huomioiden.

Yhtiön toiminta-ajatus

Yhtiön toimialana on pysäköintitoiminnan harjoittaminen. Yhtiö voi omistaa ja hallita käyttötarkoitustaan palvelevien pysäköinti-, kiinteistö-, huolto- tms. yhtiöiden osakkeita ja muuta

vastaavaa omaisuutta ja vuokrata toimintaansa varten tarvittavia pysäköinti- ym. alueita ja tiloja. Yhtiö voi omistaa myös toimintaansa liittyvää irtainta omaisuutta.

Yhtiöt omistavat ja hallitsevat JUST:n viereisen parkkitalon ja sen vieressä olevaa pintapysäköintialuetta ja niiden tarkoitus on järjestää pysäköinti terveyskeskuskampuksen alueella.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Koska Terveystalo-kiinteistön ja pysäköintihallin myynti ei ole etenemässä vuonna 2026 yhteisössä edetään toissijaisella vaihtoehdolla eli yhtiö jatkaa toimintaansa vielä toistaiseksi nykyisellä tavalla, eikä pysäköintiyhtiöitä päästä ajamaan myyntisuunnitelman mukaisesti alas.

Kaupungin käyttöön pysyvästi jäävien pysäköintipaikkojen omistus- tai hallintajärjestelyjä ei ole edistetty. Näiden osalta on vielä ratkaisematta, jääkö paikkojen hallinta myyntitilanteessa jommallekummalle olevalle yhtiölle, siirretäänkö ne jonkin toisen yhtiön hallintaan vai siirtyykö omistus suoraan kaupungille.

Yhtiön talouslaskelmat on esitetty nykyisellä toimintatavalla, ja tiedot tarkentuvat syksyn aikana päätöksenteon mukaisesti.

Kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuosille 2026 - 2029

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2026	Toteuma	Raportointi	Strategia
2026	Omistajan tavoitteen ja neuvottelutuloksen mukaisten omistus- ja yhtiöjärjestelyjen toimeenpano.	Myynnin ja yhtiön rakenne- ja omistusjärjestelyjen edellyttämien selvitysten ja päätösten ennakoiva valmistelu ja toteutus.	viivästynyt	Myynti ei toteudu vuoden 2026 aikana.	T1

Tuloutustavoite 2026

Yhtiö ei tavoittele voittoa eikä siis maksa osinkoja. Tavoitteeseen voi vaikuttaa mahdolliset myynnit ja muut järjestelyt.

Investoinnit 2026

Ei investointeja

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026

Koska kiinteistöjen myynnit ei etene, ei vuonna 2026 tehdä rakenne- tai rahoitusjärjestelyjä, eikä kaupungilta tarvita pääomistusta.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Ei tunnistettuja merkittäviä riskejä.



Talous ja tunnusluvut

Tuloslaskelma , 1000 €	TP2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	715	753	376	751	-2	0 %
Liiketoiminnan muut tuotot					0	0 %
Valmistus omaan käyttöön					0	0 %
Materiaalit ja palvelut					0	0 %
Henkilöstökulut	-8	-10	-3	-7	3	-34 %
Poistot ja arvonalentumiset					0	0 %
Liiketoiminnan muut kulut	-702	-741	-370	-738	3	0 %
Liiketulos	6	2	2	6	4	215 %
Rahoitustuotot					0	0 %
Rahoituskulut					0	0 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	6	2	2	6	4	215 %
Tilinpäätössiirrot					0	0 %
Verot	-1	0	0	-1	-1	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta					0	0 %
Tilikauden tulos	5	2	2	5	3	152 %

Tase , 1000 €	TP2025	TS2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat	4	4	4	4	0	0 %
Aineettomat hyödykkeet					0	0 %
Aineelliset hyödykkeet					0	0 %
Sijoitukset	4	4	4	4	0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	58	58	59	62	3	5 %
Vaihto-omaisuus					0	0 %
Saamiset	0	0	0	0	0	0 %
Rahoitusarvopaperit					0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	58	58	59	62	3	5 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	61	62	63	65	3	5 %

VASTATTAVAA						
Oma pääoma	8	10	11	13	3	30 %
Osakepääoma	4	4	4	4	0	0 %
Arvonkorotusraho					0	0 %
Muut omat rahastot					0	0 %
Ed. tilikausien voitto/tappio	-1	4	4	4	0	0 %
Tilikauden voitto/tappio	5	2	2	5	3	152 %
Vähemmistöosuus					0	0 %
Pakolliset varaukset					0	0 %
Laskennallinen verovelka					0	0 %
Vieras pääoma	53	52	52	52	0	0 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	50	50	50	50	0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	3	2	2	2	0	9 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	61	62	63	65	3	5 %

Tunnusluvut,						
laskentakauden lopussa	TP2025	TS2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %					0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	1	1	1	1	0	0 %
Investoinnit, 1000 €					0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	50	50	50	50	0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €					0	0 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €					0	0 %
Kaupungin antolainat, 1000 €					0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €					0	0 %
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %	89,73 %		26,21 %		0,00 %	0 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	12,07 %	3,93 %	4,87 %	12,40 %	8,46 %	215 %
Liikevoitto, %	0,84 %	0,26 %	0,65 %	0,83 %	0,56 %	216 %
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, %	13,18 %	16,19 %	16,72 %	19,99 %	3,80 %	23 %
Maksuvalmius						
Current ratio	17,91	29,20	24,83	28,27	-0,93	-3 %
Quick ratio	17,9	29,2	24,8	28,3	-0,9	-3 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €					0	0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €					0	0 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0			0	0 %

7 Kiinteistö Oy Ainolan pysäköinti

Omistuksen tarkoitus

Kustannustehokkaan pysäköintiratkaisun järjestäminen alueen asukkaille ja lyhytaikaispysäköinnin tarpeisiin kiinteistön arvo säilyttäen.

Yhtiön toiminta-ajatus

Tarjota Ainolan kaupunginosalle pysäköintipaikoitusta niin asukkaiden kuin liityntäpysäköinnin käyttöön. Kohteessa on 400 autopaikkaa, joista 100 on varattu liityntäpysäköinnin käyttöön.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Ajoneuvojen pitkäaikaisten pysäköintipaikkojen vuokrauksen odotetaan kasvavan vuoden 2026 loppuun mennessä noin 150 vuokrattuun autopaikkaan, mikä on noin puolet koko hallin vuokrattavasta kapasiteetista.

Liityntäpysäköinnin osalta vuokraustapahtumia ei juurikaan ole. Liityntäpysäköinnin tilannetta huonontaa oleellisesti kohteen ja radan läheisyydessä oleva ilmainen liityntäpysäköintialue.

Alueen rakentuminen näyttää piristävän merkittävästi seuraavien kahden vuoden aikana. Yhtiön näkökulmasta vuokrausaste palautuu alun perin ennakoidulle tasolle seuraavina vuosina. Kohteen täysi käyttöaste saavutetaan arviolta vuonna 2029, kuten alun perin on ennakoitu.

Resurssiviisauden näkökulmasta halli pyritään pitämään käytössä vain tarvittavilta osin. Tällä hetkellä hallin käyttöaste on kohtuullisen pieni, joten yläkansi pidetään pois käytöstä, jolloin rakenteet säilyvät paremmassa kunnossa sekä säästämme talvikunnossapidon kustannuksissa.

Kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuosille 2026 - 2029

Vuosi	Sitova tavoite	Keinot 2026	Toteuma	Raportointi	Strategia
2026	Yhtiö tuottaa pysäköintiratkaisut omistajilleen kustannustehokkaasti.	Käytetään kiinteistöä vain tarvittavilta osin, tällä toimenpiteellä minimoidaan ylläpidolliset tehtävät kohteessa. Yhtiö selvittää mahdollisuuksia kasvattaa kohteen liityntäpysäköinnin houkuttelevuutta.	Etenee suunnitellusti	Ylin parkkitaso pidetään käyttämättömänä. Liityntäpysäköinnin mainonta suunnittelussa.	P1

Tuloutustavoite 2026

Koy Ainolan pysäköinti ei maksa osinkoja.

Investoinnit 2026

Vuosille 2026–2029 kohdistuu todennäköisesti pieniä investointeja koskien sähköajoneuvojen latausinfra määrää, jos tarve infra laajennukselle tunnistetaan.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026

Yhtiön tuotot koostuvat SVOP sijoituksista, vastikkeista sekä kohteen pysäköintimaksuista. Yhtiöllä ei ole suunnitteilla uusia rahoitusjärjestelyjä. SVOP-sijoitusten odotetaan jatkuvan suunnitellun mukaisesti.

Yhtiön tavoitteena on maksaa markkinakorkoista lainaa pois normaaleja lyhennyksiä enemmän lähivuosina.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Alueen rakentumisaikataulu on riski, jos se ei toteudu suunnitellusti.

Kaupungin omistaman länsipuolisen liityntäpysäköintialueen ilmainen pysäköinti luo haasteen liityntäpysäköintipaikkojen vuokraukselle.

Talous ja tunnusluvut

Alueen arvioitua hitaampi rakentuminen on tuonut haasteita yhtiön talouteen. Arvioidaan autopaikkojen vuokrausasteen kasvavan lähitulevaisuudessa uusien asuinkiinteistöjen valmistuessa.

Tuloslaskelma , 1000 €	TP2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
Liikevaihto	390	410	28	410	0	0 %
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0		0	0 %
Valmistus omaan käyttöön	0	0	0		0	0 %
Materiaalit ja palvelut	0	0	0		0	0 %
Henkilöstökulut	-5	-10	-3	-7	3	-35 %
Poistot ja arvonalentumiset	-163	-164	0	-159	5	-3 %
Liiketoiminnan muut kulut	-180	-192	-106	-195	-3	1 %
Liiketulos = Liikevoitto	43	44	-81	49	5	12 %
Rahoitustuotot	0	0	0	0	0	0 %
Rahoituskulut	-117	-123	-61	-113	10	-8 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	-74	-79	-141	-64	15	-19 %
Tilinpäätössiirrot	0	0	0		0	0 %
Verot	0	0	0	0	0	0 %
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	0	0	0		0	0 %
Tilikauden tulos	-74	-79	-141	-64	15	-19 %

<u>Tase</u> , 1000 €			TOT			
	TP2025	TA 2026	6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
VASTAAVAA						
Pysyvät vastaavat	7 121	6 926	7 121	6 962	36	1 %
Aineettomat hyödykkeet		0			0	0 %
Aineelliset hyödykkeet	7 121	6 926	7 121	6 962	36	1 %
Sijoitukset	0	0	0	0	0	0 %
Vaihtuvat vastaavat	547	446	323	426	-21	-5 %
Vaihto-omaisuus		0			0	0 %
Saamiset	12	10	13	10	0	0 %
Rahoitusarvopaperit					0	0 %
Rahat ja pankkisaamiset	535	436	310	415	-21	-5 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	7 668	7 372	7 444	7 387	15	0 %

VASTATTAVAA						
Oma pääoma	4 006	3 927	3 864	3 942	15	0 %
Osakepääoma	10	10	10	10	0	0 %
Arvonkorotusraho					0	0 %
Muut omat rahastot	4 349	4 349	4 349	4 349	0	0 %
Ed. tilikauden voitto/tappio	-279	-353	-353	-353	0	0 %
Tilikauden voitto/tappio	-74	-79	-141	-64	15	-19 %
Vähemmistöosuus					0	0 %
Pakolliset varaukset					0	0 %
Laskennallinen verovelka					0	0 %
Vieras pääoma	3 662	3 445	3 579	3 445	0	0 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	3 400	3 200	3 350	3 200	0	0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	262	245	229	245	0	0 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	7 668	7 372	7 444	7 387	15	0 %

Tunnusluvut						
laskentakauden lopussa	TP2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026	Ero (€)	Ero-%
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	100	100	100	100	0	0 %
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %	0	0			0	0 %
Henkilöstöä keskimäärin	0	0	0	0	0	0 %
Investoinnit, 1000 €	0	0	0		0	0 %
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €	0		0		0	0 %
Ulkoiset lainat, 1000 €	3 600	3 445	3 500	3 400	-45	-1 %
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	2 880	2 756	2 800	2 720	-36	-1 %
Kaupungin antolainat, 1000 €	0	0	0		0	0 %
Leasingvastuut, 1000 €	0	0	0		0	0 %
Kannattavuus						
Oman pääoman tuotto, %	-1,83 %	-2,01 %	-3,59 %	-1,61 %	0,40 %	-20 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	0,58 %	0,62 %	-1,12 %	0,69 %	0,07 %	12 %
Liikevoitto, %	10,91 %	10,73 %	-288,57 %	12,02 %	1,28 %	12 %
Vakavaraisuus						
Omavaraisuusaste, %	52,24 %	53,26 %	51,92 %	53,36 %	0,10 %	0 %
Maksuvalmius						
Current ratio	2,1	1,8	1,4	1,7	-0,1	-5 %
Quick ratio	2,1	1,8	1,4	1,7	-0,1	-5 %
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä						
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €	341	354	0	354	0	0 %
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	20	19	1	19	0	0 %
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut						
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €	0	0	0	0	0	0 %

8 Kiinteistö Oy Järvenpään harjoitushalli

Omistuksen tarkoitus

Monipuolisten ja laadukkaiden liikunta- ja harjoitustilojen saatavuuden varmistaminen kuntalaisille ja paikallisille urheiluseuroille sekä kaupungin oman liikuntapalvelutuotannon tukeminen.

Yhtiön toiminta-ajatus

Omistaa ja omistaa, ylläpitää ja vuokrata Järvenpään harjoitushallia liikunta- ja urheilutoiminnan käyttöön. Kiinteistössä on kaukalo, suuri liikuntasali, pieni liikuntasali sekä aputiloja.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat raportointikaudella

Tilojen varausaste on pysynyt edelleen hyvänä. Tilavuokriin tehdyt tarkistukset tulevat helpottamaan yhtiön taloutta tulevaisuudessa. Myös kiinteistössä aloitetut energiansäästötoimenpiteet ovat pienentäneet energiakustannuksia.

Kaupunkiin nähden sitovat tavoitteet vuosille 2026 - 2029

Yhtiölle ei ole asetettu sitovia tavoitteita kaudelle 2026 -2029

Tuloutustavoite 2026

Koy Järvenpään Harjoitushalli ei maksa osinkoja.

Investoinnit 2026

Investointeja ei ole tehty.

Rakenne- ja rahoitusjärjestelyt 2026

Yhtiön tuotot koostuvat käyttäjiltä perittävistä tilavuokrista. Yhtiöllä on laina Handelsbankenissa, joka tulee siirtää toiseen rahoituslaitokseen Handelsbankenin siirtyessä pois Suomen markkinoilta.

Arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Riskeinä on tunnistettu akuutit kylmälaitteiden korjaustarpeet ja yhtiön herkkä taloustilanne.

Talous ja tunnusluvut

Yhtiön varsinainen tilikausi on tällä hetkellä kalenterivuodesta poikkeava (1.7-30.6)

Tuloslaskelma , 1000 €	TP 2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026
Liikevaihto	432	0	434	434
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0		0
Valmistus omaan käyttöön	0	0		0
Materiaalit ja palvelut	-80	0	-42	-42
Henkilöstökulut		0		0
Poistot ja arvonalentumiset	-132	0	-66	-66
Liiketoiminnan muut kulut	-241	0	-231	-231
Liiketulos = Liikevoitto	-21	0	95	95
Rahoitustuotot				
Rahoituskulut	-79	0	-60	-60
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	-100	0	35	35
Tilinpäätössiirrot	32	0	0	0
Verot				
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta				
Tilikauden tulos	-67	0	35	35

Tase, 1000 €				
	TP 2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat	1 629	0	1 583	1 583
Aineettomat hyödykkeet	0	0	0	0
Aineelliset hyödykkeet	1 590	0	1 544	1 544
Sijoitukset	39	0	39	39
Vaihtuvat vastaavat	372	0	312	312
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0
Saamiset	65	0	82	82
Rahoitusarvopaperit	0	0	0	0
Rahat ja pankkisaamiset	307	0	230	230
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 001	2 001	1 895	1 895

VASTATTAVAA	TP 2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026
Oma pääoma	60	0	105	105
Osakepääoma	100	0	100	100
Arvonkorotusraho	0	0	0	0
Muut omat rahastot	0	0	0	0
Ed. tilikauden voitto/tappio	28	0	-30	-30
Tilikauden voitto/tappio	-67	0	35	35
Vähemmistöosuus	0	0	0	0
Pakolliset varaukset	0	0	0	0
Laskennallinen verovelka	0	0	0	0
Vieras pääoma	1 941	0	1 790	1 790
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 731	0	1 731	1 731
Lyhytaikainen vieras pääoma	210	0	59	59
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 001	1 819	1 895	1 895

Tunnusluvut,				
laskentakauden lopussa	TP 2025	TA 2026	TOT 6/2026	Enn 2026
Kaupungin omistusosuus yhtiöstä, %	35	0	55	55
Konserniyhtiön omistusosuus yhtiöstä, %				
Henkilöstöä keskimäärin				
Investoinnit, 1000 €				
Konsernin sisäiset lainat, 1000 €				
Ulkoiset lainat, 1000 €	1 941	0	1 790	1 790
Kaupungin takausvastuut, 1000 €	1 941	0	1 790	1 790
Kaupungin antolainat, 1000 €				
Leasingvastuut, 1000 €				
Kannattavuus				
Oman pääoman tuotto, %	-1,92 %	0,00 %	33,33 %	33,33 %
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,79 %	0,00 %	5,17 %	5,17 %
Liikevoitto, %	2,89 %	0,00 %	21,89 %	21,89 %
Vakavaraisuus				
Omavaraisuusaste, %	26,26 %	0,00 %	5,54 %	5,54 %
Maksuvalmius				
Current ratio	1,22	0,0	5,3	5,3
Quick ratio	1,22	0,0	5,3	5,3
Yhtiön rooli konsernin sisäisessä kaupankäynnissä				
Myynti Järvenpään kaupungille, 1000 €				
Ostot Järvenpään kaupungilta, 1000 €	80	0	42	42
Yhtiökohtaiset toiminnalliset tunnusluvut				
Tuloutus Järvenpään kaupungille, 1000 €		0	0	0

Tavoitteet muille konserniyhteisöille

Kuntayhtymien ja muiden kaupungin osin omistamien yhteisöjen valvonta- ja ohjausvastuu on toiminnan sisällöstä vastaavalla palvelualueella. Yhteisöjen toiminnassa tapahtuvista poikkeamista ja muista yhteisöihin liittyvistä, oleellisista, kaupungin toimintaan vaikuttavista tekijöistä on raportoitu osavuositarkastuksen yhteydessä ao. sitovuustason raporttiin sisällytettävässä osiossa.

Yhteisöille ei ole asetettu yhteisökohtaisia tavoitteita. Yleisesti tavoitteena on:

- Kaupungin palvelutoimintaan osallistuvien ja sitä tukevien yhteisöjen ohjauksessa edistetään kaupungin strategisten päämäärien toteutumista.
- Tilaomistukseen liittyvissä yhteisöissä omistusten tarkoitus on kustannustehokas tilojen hallinta, omistusten arvon säilyttäminen, terveellisten ja turvallisten tilojen varmistaminen kaupungin palvelutoiminnan käyttöön sekä tilankäytön optimointi.
- Käyttöomaisuuden myynteihin liittyvissä yhteisöissä omistus on strategista ja tavoitteena on varmistaa kaupungin etu pito- ja vetovoiman, maankäytön, rakennushankkeiden ja kaupungin alueellisen kehityksen näkökulmasta.

Raportointi	Yhteisö
Konsernipalvelut	Nimeltä mainitsemattomat ja palveluihin suoraan linkittymättömät yhteisöt
	Konsernipalvelujen toimialaan liittyvät yhteisöt
	Kiljavan Sairaala Oy
	Muut terveys- ja sosiaalipalveluihin liittyvät yhteisöt
Tilaomistus	Tilojen omistukseen liittyvät asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöt
Kaupunkikehitys	Kiertokapula Oy
	Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
	Muut kaupunkikehityksen palveluihin liittyvät yhteisöt
KOM-myyntivoitot	Kiinteistöjen jalostukseen liittyvät yhteisöt
Opetus ja kasvatus	Keski-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä
	Muut opetuksen ja kasvatuksen palveluihin liittyvät yhteisöt
Hyvinvointi	Muut hyvinvoinnin palveluihin liittyvät yhteisöt
TE-palvelut	TE-palveluihin liittyvät yhteisöt
Järvenpään Vesi	Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä
	Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
	Muut vesiliikelaitoksen palveluihin liittyvät yhteisöt